

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 7. Dezember 2016

988.

Finanzdepartement, Strategieschwerpunkt preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten, Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV), Vernehmlassung, Zuschrift

IDG-Status: öffentlich

Am 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) angenommen, die den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, im Planungsrecht Mindestanteile für preisgünstige Wohnungen festzulegen. Die Bestimmung wurde mit einem Ja-Stimmenanteil von 58,4 Prozent (Stadt: 72,4 Prozent) angenommen und hat folgenden Wortlaut:

§ 49 b. ¹ Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

² Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

³ Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

Durch Ergänzungen von § 359 PBG wurde weiter verankert, dass der Regierungsrat die erforderlichen Verordnungsbestimmungen über den preisgünstigen Wohnraum erlässt und dass diese durch den Kantonsrat zu genehmigen sind.

Am 19. September 2016 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Vernehmlassung zum Verordnungsentwurf eröffnet; die Vernehmlassungsfrist läuft am 19. Dezember 2016 ab.

Im Rahmen einer Umfrage der kantonalen Wohnbaukommission haben sich die Stadtpräsidentin und der zuständige Departementssekretär des Finanzdepartements als Mitglieder dieser Kommission am 27. März 2015 bereits zur Thematik geäußert. Am 1. Juni 2015 hat zudem eine Aussprache zwischen dem Baudirektor und dem Vorsteher des Hochbaudepartements stattgefunden, deren Ergebnisse am 9. Juni 2015 brieflich festgehalten wurden.

Die neue Gesetzesbestimmung geht auf die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum zurück». Die Gesetzesbestimmung war der Gegenvorschlag des Kantonsrats zur Initiative. Zur Volksabstimmung kam es, nachdem gegen den Kantonsratsbeschluss das Behördenreferendum ergriffen wurde.

Die Gesetzesbestimmung ist noch nicht in Kraft getreten. Der Regierungsrat beabsichtigt, sie zusammen mit der Verordnung in Kraft zu setzen.

Die vorliegende Vernehmlassungsantwort wurde im Rahmen des Strategieschwerpunkts preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten (STRB Nr. 753/2016) erstellt. Demgemäss ist für die Vernehmlassung das Finanzdepartement federführend.

Auf den im Einvernehmen mit der Stadtpräsidentin sowie dem Vorsteher des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements wird an die Baudirektion geschrieben:

Zur Vernehmlassung, die Sie am 19. September 2016 eröffnet haben, nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Bedeutung der Vorlage für die Stadt Zürich

Die am 28. September 2014 von den Stimmberechtigten angenommene Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) hat in der Stadt Zürich mit einem Ja-Anteil von 72,4 Prozent eine deutlich überdurchschnittliche Zustimmung gefunden. Der Gemeinderat von Zürich hat sich im Vorfeld für die Vorlage ausgesprochen.

Der Kanton und die Stadt Zürich wachsen. Bis 2040 wird die Kantonsbevölkerung um geschätzte 280 000 Einwohnerinnen und Einwohner zunehmen. Gemäss kantonalen Vorgaben sollen 80 Prozent dieses Wachstums in den Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften stattfinden. Für die Stadt Zürich bedeutet dies, dass Raum für zusätzliche 80 000 Einwohnerinnen und Einwohner bis über 2030 hinaus bereitgestellt werden muss. Die Studie des Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) («Akzeptanz der Dichte», 2013/14) zeigte, dass preisgünstiger Wohnraum die Akzeptanz der Dichte deutlich erhöht. Hierbei ist die neue Möglichkeit, im Planungsrecht Mindestanteile für preisgünstige Wohnungen festzulegen, ein wichtiges Instrument, um die ausgewogene, nachhaltige und sozialverträgliche Stadtentwicklung in diesem anspruchsvollen Prozess zu fördern. Besonders in Stadtquartieren, in denen mit der inneren Verdichtung bisheriger günstiger Wohnraum verschwindet, wird das neue Instrument als Ausgleich von grosser Bedeutung sein. Dafür bedarf es praktikabler Regelungen. Die Förderung und der Erhalt der sozialen Vielfalt in der städtischen Bewohnerschaft geniesst hohe Priorität. Die Städtzürcher Stimmberechtigten haben sich mehrfach für dieses Ziel ausgesprochen und in der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100, Art. 2^{quater} Abs. 1) verankert, dass sich die Stadt aktiv für die Erhöhung des Anteils *preisgünstiger Wohnungen* einsetzt und «sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung *in allen Quartieren*» verpflichtet.

Angesichts der Bedeutung des neuen Instruments für Zürich hat der Stadtrat den Strategieschwerpunkt preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten beschlossen (STRB Nr. 753/2016). Der Strategieschwerpunkt hat nicht nur den Erlass der Bestimmungen zum Gegenstand, die nötig sind, um das Planungsinstrument im städtischen Recht umzusetzen. Es geht zentral auch darum, die hemmenden und fördernden Faktoren für die Umsetzung zu identifizieren und die zielführenden Aktivierungsmassnahmen zu treffen.

Die Stadt ist nicht nur im Rahmen ihres generellen wohnpolitischen Auftrags wie vorstehend beschrieben betroffen. Sie ist selber auch Grundeigentümerin und – zusammen mit ihren öffentlich-rechtlichen Stiftungen – Eigentümerin von 13 000 Wohnungen, die gemeinnützig nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet werden. Die vorliegende Stellungnahme erfolgt auch im Namen der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, der Stiftung Alterswohnungen und der Stiftung Einfach Wohnen.

Grundsätzliche Bemerkungen zum Verordnungsentwurf

Die neue Bestimmung im Planungs- und Baugesetz, § 49 b PBG, hat zum Gegenstand, den planungsrechtlichen Handlungsspielraum der Gemeinden und damit die Gemeindeautonomie zugunsten der Schaffung und des Erhalts von preisgünstigen Wohnungen zu stärken.

Planungsrecht im engeren Sinne

Der Verordnungsentwurf hält sich in planungsrechtlichen Fragen im engeren Sinn beinahe vollständig an die genannte Stossrichtung von § 49 b PBG und beschränkt sich in diesem Bereich auf das Notwendige und Selbstverständliche (beispielsweise die Anwendbarkeit von Art. 47 Raumplanungsverordnung). Der Stadtrat begrüsst diese Zurückhaltung ausdrücklich:

Es ist nicht notwendig, kantonsweite Vorgaben für Schwellenwerte, Perimeter-Mindestflächen, absolute oder relative Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen zu definieren. Der Regierungsrat verzichtet zurecht darauf, hier zentrale Vorgaben zu machen, denn es liegt im Interesse jeder Gemeinde, das neue Instrument praktikabel einzusetzen, ansonsten sie ihr Ziel, die Erstellung und den Erhalt eines Anteils preisgünstiger Wohnungen, nicht erreichen kann. Ebenso lässt der Verordnungsentwurf es zurecht offen und überlässt es der Bauordnung, ob die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entscheiden können, auf die erhöhte Ausnutzung und folglich die Erstellung preisgünstiger Wohnungen zu verzichten oder ob sie zwingend zur Erstellung preisgünstiger Wohnungen verpflichtet sind. Die Gemeinde kann den sachgerechten Ansatz wählen.

Für die Wahrung der Verhältnismässigkeit ist es bedeutsam, dass die Bauordnung ergänzende Vorschriften enthalten kann, die namentlich kleine Grundstücke vom Mindestanteil befreien können. Diese Klärung sollte, wenn nicht in die Verordnung, dann doch in die Erläuterungen aufgenommen werden.

Subventionierungsrecht der Wohnbauförderung

Auf der anderen Seite macht die Verordnung sehr weitgehende und starre Auflagen betreffend Kosten der preisgünstigen Wohnungen, ihrer baulichen Qualität und ihrer Mindestflächen, die Mietzinsgestaltung bis hin zu Auflagen für die einzelnen Mieterinnen und Mieter. Im Ergebnis erklärt der Verordnungsentwurf den Regelungsapparat, der gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) für subventionierte Wohnungen gilt, in allen wesentlichen Teilen für anwendbar. Subventionierte Wohnungen sind Wohnungen, die nicht kostendeckend vermietet werden und deren Mietzinse gezielt für Haushalte in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen aus Steuermitteln verbilligt werden. Die preisgünstigen Wohnungen gemäss § 49 b PBG werden dagegen völlig kostendeckend und ohne Einsatz von Steuermitteln bewirtschaftet. Die Eins-zu-Eins-Anwendbarkeit der gesamten Subventionsregulierung ist daher sachlich nicht gerechtfertigt. Kommt hinzu: Dem Gesetzgeber sind die Regelungen der WBFV, also der kantonalen Wohnbauförderung, durchaus geläufig. Hätte er die Übernahme nahezu aller ihrer wesentlichen Bestimmungen für die preisgünstigen Wohnungen gemäss § 49 b PBG gewollt, so hätte er dies auch so verankert. Die Tatsache, dass dies unterblieben ist, zeigt, dass aus der WBFV nur soweit Bestimmungen zu übernehmen sind, als dies sachlich zwingend nötig ist.

Positiv zu würdigen am Verordnungsentwurf ist, dass er zwischen den Anforderungen an preisgünstige und subventionierte Wohnungen keine Konflikte schafft. Es ist auch nichts dagegen einzuwenden, dass gewisse Konzepte der Wohnbauförderungsverordnung (z. B. das Konzept der Kostenmiete § 15 Abs. 2) für die Definition der preisgünstigen Wohnungen herangezogen werden. Die zwingende und nahezu integrale Anwendbarkeit der materiellen Bestimmungen dieser Subventionsnormen ist jedoch für den Begriff der preisgünstigen Wohnungen weder nötig noch sachgerecht. Es ergeben sich daraus teils geradezu widersinnige Effekte: Im Zuge des haushälterischen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen, aber auch zur Erzielung günstiger Wohnungsmieten geht die aktuelle Entwicklung in die Richtung von Wohnungen mit kleineren Flächen. Gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV § 5 Abs. 2) muss eine 3-½-Zimmer-Wohnung jedoch mindestens 80 m² aufweisen. Die Anwendbarkeit dieser Norm für den preisgünstigen Wohnungsbau gemäss PBG, wie in § 3 VE-PWV vorgesehen, hätte zur Folge, dass eine flächen- und damit kostenoptimierte 3-½-Zimmer-Wohnung mit 72 m² nicht mehr als preisgünstig anerkannt werden könnte! Diesen Widerspruch über eine Ausnahmeklausel (§ 3 Abs. 3 VE-PWV) abzufedern, ist untauglich, denn die Mindestflächen sind für preisgünstige Wohnungen als solches der falsche Ansatz.

Hinsichtlich der Regulierungsfolgen ist weiter zu bedenken, dass § 49 b PBG grundsätzlich alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer in gleicher Weise betrifft: Einzelpersonen, kommerzielle/institutionelle Investorinnen und Investoren, gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger. Letztgenannte wenden für Bau und Kosten, Mietzinsgestaltung und Vermietungspolitik Regeln an, die teilweise im Sinn und Geist der Subventionsregelungen sind. Allen anderen Grundeigentümerschaften ist diese Regulierung jedoch fremd, und sie bedeutet für sie einen erheblichen administrativen und praktischen Zusatzaufwand, der sich bloss für eine sowohl anteilmässig als auch absolut geringe Zahl von Wohnungen nicht lohnt. Da sollte die Verordnung die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht weiter einschränken und mehr belasten, als dies im Gesetz angelegt ist. In der Regulierungsfolgeabschätzung fällt die Beurteilung dieses Teils der Verordnung negativ aus.

Ob die Ausnahmeklausel, wonach die Investitionslimiten um bis zu 20 Prozent überschritten werden können (§ 7 Abs. 3 VE-PWV), in allen Fällen genügen wird, kann aus heutiger Sicht nicht abschliessend beurteilt werden. Im negativen Fall hiesse das, dass statt einer «teuren» Wohnung, die aber immerhin zu einem Kostenmiete-Ansatz vermietet wird, keine Wohnung entstünde oder eine «teure» Wohnung, die renditeorientiert vermietet wird. Dies kann nicht im Sinne der Wohnpolitik der Stadt Zürich sein. Noch schwieriger als die Einhaltung der Erstellungskosten ist die Limitierung bei den Landkosten: Für eine 3- $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung beispielsweise dürfen die anteilmässigen Landkosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung höchstens 80 000.– Franken betragen. Mit dieser Beschränkung würde es an vielen Lagen in der Stadt Zürich, aber auch in vielen Zürichsee-Gemeinden, wegen der hohen Preise auf dem Bodenmarkt unmöglich, Wohnungen gemäss § 49 b PBG zu erstellen. Es muss deshalb möglich sein, die maximalen anrechenbaren Investitionskosten in Abweichung von der Wohnbauförderungsverordnung festzulegen.

Gemäss § 49 b Abs. 2 PWV hat der Regierungsrat die Einzelheiten zur *Festlegung und Sicherung der Mietzinse* in einer Verordnung zu erlassen. Der allgemeine Hinweis im Erläuterungsbericht und im RRB Nr. 852/2016, der Regierungsrat verfüge gestützt auf Art. 67 Abs. 2 Kantonsverfassung über eine generelle Verordnungskompetenz zu § 49 b PBG, kann nicht gefolgt werden. Gemäss § 49 b Abs. 3 PBG i.V.m. § 2 lit. c PBG sind die Gemeinden (abschliessend) zuständig für den Erlass von Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume. Zu diesem Themenbereich kann der Regierungsrat keine Verordnungskompetenz beanspruchen. Was seine generelle, verfassungsmässige Verordnungskompetenz betrifft, muss er sich *«eng an die gesetzlichen Vorgaben halten. Er darf das Gesetz nur weiterführen und keine Bestimmungen erlassen, die nicht bereits im Gesetz ihre Grundlage haben. Insbesondere dürfen Rechte der Einzelnen nicht weitergehend eingeschränkt oder neue Pflichten auferlegt werden»* (Isabelle Häner, Rz. 16 zu Art. 67, in: Häner/Rüssli/Schwarzenbach, Kommentar zur Zürcher Kantonsverfassung, Zürich usw. 2007). Dies gilt vorliegend umso mehr, als er die von den Stimmberechtigten angenommene PBG-Änderung abgelehnt und bekämpft hat. Die Erweiterung der Gemeindeautonomie auf Gesetzesstufe für die Lösung typischer Gemeindeaufgaben darf nicht auf dem Verordnungsweg ohne gesetzliche Grundlage und eindeutige sachliche Notwendigkeit eingeschränkt werden. Mit den mannigfaltigen Auflagen an die Grundeigentümerschaften verliesse der Regierungsrat sein Ordnungsrecht. Der vorliegende Entwurf hätte für private Grundeigentümerinnen und -eigentümer eine nahezu prohibitive Wirkung und würde ihnen jedenfalls unverhältnismässige materielle Eingriffe und administrative Aufwände auferlegen, wofür die gesetzliche Grundlage fehlt. Richtschnur für den Regierungsrat muss viel mehr § 359 Abs. 1 (Ingress) PBG sein, eine Bestimmung, die vom Regierungsrat verlangt, dass er die *«erforderlichen»* Ordnungsbestimmungen erlässt. Geht er darüber

hinaus, besteht vorliegend die Gefahr, dass die regierungsrätliche Überregulierung das vom Volk beschlossene Gesetz grossenteils zum toten Buchstaben macht.

Belegungsvorschriften im Besonderen

Insbesondere das Ansinnen, Belegungsvorschriften (wozu die Verordnung auch noch das Einkommen der Mieterinnen und Mieter zählen will) zum Gegenstand der planungsrechtlichen Festlegung zu machen (§ 12 VE-PWV), geht fehl und überschreitet die Verordnungskompetenz des Regierungsrats: § 49 b Abs. 3 PBG legt die entsprechenden Festlegungen in die abschliessende Zuständigkeit der Gemeinden. Die planungsrechtliche Festlegung dagegen unterliegt der Genehmigungspflicht durch den Kanton (§ 89 PBG). Es fragt sich daher, ob eine solche Bestimmung einer gerichtlichen Prüfung standhalten werde.

Neben der Unzuständigkeit des Regierungsrats, auf dem Gebiet der Wohnungsbelegung materielle oder formelle Vorschriften zu erlassen, sprechen folgende inhaltliche Gründe gegen die Regulierung in einer regierungsrätlichen Verordnung:

- Die Verknüpfung von Belegungsvorschriften mit planungsrechtlichen Festlegungen würde zu einer enormen Schwerfälligkeit bei Umnutzungen führen. Zu denken ist beispielsweise an eine Siedlung, die für Personen in Ausbildung errichtet wurde, dann aber zu Alterswohnungen umgenutzt werden soll. Wenn die neue Nutzung eine Anpassung der Belegungsvorschriften erfordert, dann müsste das gesamte planungsrechtliche Verfahren einschliesslich öffentlicher Auflage, Parlamentsbeschluss und kantonaler Genehmigung durchlaufen werden.
- Auflagen betreffend Einkommen für die Mieterinnen und Mieter haben mit der konkreten Nutzung der Mietsache nichts zu tun (das Einkommen wird gewöhnlich ausserhalb der Wohnung erzielt). Eine Bestimmung, die so tief in die privaten Verhältnisse greift, ist dem Planungsrecht fremd. Auch Zonierungen zugunsten des produzierenden Gewerbs sind nicht mit der Auflage verbunden, dass es sich dabei etwa um ein ertragsschwaches Gewerbe handeln muss.
- Der Regierungsrat verweist aktuell in seinem Beschluss zur Eröffnung der Vernehmlassung (RRB Nr. 852 vom 7. September 2016) betreffend Einkommensauflagen auf seine Erwägungen zur Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» (Vorlage Nr. 4879 vom 21. März 2012, S. 5) und behauptet damit sinngemäss, die Einkommensauflagen seien zwingend notwendig. Bemerkenswert ist dabei, dass der Regierungsrat im Rahmen der seinerzeitigen Vorlage Belegungsvorschriften und Einkommensauflagen als einen Eingriff ins Eigentum «*in nicht hinnehmbarer Weise*» einstufte und ablehnte. Dies zeigt, dass das Verständnis im Verordnungsentwurf, wonach unter dem Begriff Belegung auch Einkommenslimiten zu verstehen sind, ein unnötig weit gehender Eingriff ist, der im Gesetz und den zugehörigen Materialien keinen Rückhalt findet.
- Der Regierungsrat unterscheidet gemeinhin sehr wohl zwischen Belegungsvorschriften einerseits und Einkommensobergrenzen für Mieterinnen und Mieter andererseits. Dies zeigt er mit seiner Vorlage Nr. 5057 vom 29. Januar 2014. Gemäss seinem Vorschlag (Seite 5 der Vorlage) sollen Leistungen aus den kommunalen Wohnraumfonds auf Gesetzesstufe verknüpft werden mit «Belegungsvorschriften» (lit. c der vorgeschlagenen Gesetzesbestimmung) und mit «Einkommens- und Vermögensobergrenzen der Mieterinnen und Mieter» (lit. e der vorgeschlagenen Gesetzesbestimmung). Wenn Belegungsvorgaben auch Vorgaben über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zwingend umfassen würden, dann hätte es keinen Sinn, die beiden Kriterien in verschiedenen Litera einer Gesetzesbestimmung zu nennen. Folglich sind die Gemeinden im Rahmen von

§ 49 b Abs. 3 PBG nicht verpflichtet, für die Mieterinnen und Mieter auch Einkommenslimiten und dergleichen anzuwenden.

- In der kantonsrätlichen Debatte findet sich kein Hinweis, dass unter «Belegungsvorschriften» auch Einkommensvorschriften zu verstehen sind (Protokoll des Kantonsrats vom 19. August 2013, Seiten 7962–7992). Damit ist «Belegung» im allgemeinen Wortsinn zu verstehen, also das Ausfüllen eines Raums (vgl. die Begriffe «Überbelegung», «Unterbelegung» oder «Belegungsdichte», die ebenfalls nicht mit Aspekten der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit konnotiert sind).

Alternatives Regelungskonzept

In den Erläuterungen zur Vernehmlassungsvorlage wird ausgeführt, mit der Verordnung sei den Gemeinden eine Hilfestellung an die Hand zu geben, um das für sie neue Rechtsgebiet umzusetzen. Es soll ihnen erspart werden, weitreichende Regelungen selber erlassen zu müssen. Der Stadtrat anerkennt dieses Bedürfnis: Es handelt sich um ein neuartiges Instrument, und die für die Umsetzung verfügbaren Konzepte können nicht bei allen Gemeinden als bekannt vorausgesetzt werden.

Zum Zweck der Entlastung und Orientierung bedarf es aber keiner Verordnungsbestimmungen mit durchwegs zwingendem Charakter. Abgesehen von Ausführungsbestimmungen zu § 49 b Abs. 2 PBG und einigen wenigen weiteren Umsetzungsbestimmungen (§§ 2, 9, 13 und 14 VE-PWV) genügt dispositives Recht, das heisst Recht, das nur zur Anwendung gelangt, soweit die Gemeinde keine abweichenden Normen erlässt. Dieses Regelungskonzept hat sich auf vielen Gebieten bewährt. Es gilt beispielsweise auf dem gesamten Gebiet des Personalrechts (§ 72 Abs. 2 Gemeindegesetz, GG, LS 131.1): Das kantonale Personalrecht kommt nur subsidiär zur Anwendung. Soweit die Gemeinden abweichende Regelungen erlassen, haben diese im verfassungsmässigen Rahmen Vorrang. So bleibt die Rechtsetzungsautonomie der Gemeinden gewahrt. Dies wird auch den unterschiedlichen Ausgangslagen in den Gemeinden gerecht: Für die Stadt Zürich entsprechen die in der Verordnung vorgesehenen Regelungen zur Mietzinsgestaltung (Kostenmiete) und der entsprechende Rechtsschutz (Verwaltungsrecht) beispielsweise einer jahrzehntelangen Praxis. Für eine kleine Gemeinde bedeutet hingegen die erstmalige Umsetzung dieser Regelungen allein wegen einer Handvoll preisgünstiger Wohnungen einen völlig unverhältnismässigen und unzumutbaren Aufwand. Entsprechend muss sie die Möglichkeit haben, mit einfachen Mitteln praktikable Lösungen bereit zu stellen.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass die konkrete Ausführung des Regelungskonzepts gemäss Vernehmlassungsentwurf Fragen aufwirft. Der Verordnungsentwurf ist eine Kombination von partiellen Übernahmen aus der Wohnbauförderungsverordnung und Verweisen auf diese, enthält aber auch Regelungslücken, also zugehörige Bestimmungen, die nicht übernommen und auf die auch nicht verwiesen wird. Hinzu kommt, dass die Zitierung nicht durchwegs wörtlich erfolgt. Dort, wo sich in den Übernahmen Abweichungen oder Lücken ergeben, ist unklar, inwiefern dies bewusst erfolgt und was in jenen Fällen gelten soll, in denen eine Norm nicht übernommen wurde (beispielhafte Hinweise zu solchen Lücken in der Beilage). Besser lesbar wäre die Verordnung, wenn auf die (dispositiv) anwendbaren Bestimmungen nur verwiesen und sie nicht im Wortlaut übernommen würden. Dies hätte auch den Vorteil, dass bei künftigen Anpassungen von vornherein keine Widersprüche entstehen können. Die Verordnung wird viel kürzer. Zu regeln sind dann nur noch die allfälligen Modifikationen in der Übernahme des Wohnbauförderungsrechts, womit diese Abweichungen dann aber übersichtlich dargestellt und leicht erkennbar sind.

Nützlich wird es sicher sein, den Gemeinden Hilfestellungen in Form von Checklisten und Merkblättern zur Verfügung zu stellen.

Schlussbemerkung

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Regierungsrat, die vorstehenden Überlegungen und die begründeten Änderungsanträge gemäss Beilage zu berücksichtigen. Gern wird die Stadt sich auch anlässlich der Behandlung der Vorlage an der ausserordentlichen Sitzung der Wohnbaukommission vom 23. Januar 2017 ergänzend äussern.

Mitteilung je unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, die Liegenschaftsverwaltung, die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, das Büro für Wohnbauförderung, die Stiftung Einfach Wohnen, c/o Departementssekretariat Finanzdepartement, die Stiftung Alterswohnungen, das Amt für Städtebau und durch Zuschrift unter Beilage an die Baudirektion des Kantons Zürich, Regierungsrat Markus Kägi, Walcheplatz 2, 8090 Zürich, und per E-Mail an die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Nina Bommeli (nina.bommeli@bd.zh.ch).

Für getreuen Auszug
der stv. Stadtschreiber

Michael Lamatsch